

Rüsselsheim / Königstädten

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Photovoltaikanlage

Objektnummer: 24059008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059008
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	97.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Ein erster Eindruck

In familienfreundlicher Wohnlage wurde im Jahre 2013 dieses freistehende Einfamilienhaus in solider Bauweise in KfW 70 Standard errichtet. Es bietet mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> insgesamt 5 Zimmer, ein großes Tageslichtbad, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht. Die Ausstattung ist gehoben und bietet seinen Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, eine zentrale Wohnraumbelüftung, klimatisierte Schlafräume, einen Kaminofen, 3-fach verglaste Fenster mit überwiegend elektrischen Rollläden und Fliegenschutzgittern. Das großzügige Wohn-/ Esszimmer und die offene Küche gehen fließend ineinander über. Die vorgelagerte Terrasse ist vollständig überdacht und zusätzlich mit einer elektrischen Beschattung ausgestattet. Der Garten präsentiert sich Dank Rasenroboter und Bewässerungsanlage, die durch einen Brunnen gespeist wird, als Augenweide. Ein hübsches Gartenhaus dient dem Unterstellen der Gartengeräte. Die am Haus befindliche Garage ist verlängert, so dass zusätzlich zu einem PKW genügend Platz zum Abstellen von Fahrrädern vorhanden ist. Zusätzlich stehen 4 PKW-Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. In den vergangenen Jahren wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen u.a. der Einbau einer Wasserenthärtungsanlage, die Installation einer Photovoltaikanlage und der Einbau einer Sicherheitseingangstür mit Fingerprint. Zusammenfassend bietet die top gepflegte Immobilie eine hochwertige Ausstattung, eine nachhaltige Energieversorgung und ein modernes Wohnkonzept, das Komfort und Funktionalität vereint. Die Freistellung kann nach Absprache erfolgen.

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- neuwertiger Zustand
- Photovoltaikanlage
- Solar-Thermie
- Gäste-WC
- offene Küche mit Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- überwiegend elektrische Rollläden
- Fliegenschutzgitter an allen Fenstern
- zentrale Wohnraumbelüftung
- Kaminofen
- Klimaanlage in allen Schlafräumen
- Wasserenthärtungsanlage
- Sicherheitseingangstür mit Fingerprint
- Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung
- Gartenhaus
- Brunnen
- Gartenbewässerungsanlage
- Rasenmäroboter
- Garage mit zusätzlichem Anbau (9 x 3 m)
- Anschluss für Wallbox

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

2024 Einbau einer Wasserenthärtungsanlage

2023 Installation einer Photovoltaikanlage

2021 Errichtung der Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung

2021 Einbau einer professionellen Gartenbewässerungsanlage Marke Rainbird mit Wassersteckdosen

2021 Installation eines Rasenmäroboters von Husqvarna

2020 Einbau einer Sicherheitseingangstür mit Fingerprint

2020 Einbau von Klimaanlage in allen Schlafräumen

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Alles zum Standort

Rüsselsheim am Main, mit rund 66.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau und Teil der Stadtregion Frankfurt, liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A60, A67 und A671 sind sowohl der Rhein-Main-Flughafen, die europäische Bankenmetropole Frankfurt am Main, als auch die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt in kürzester Zeit erreichbar. Ebenso tragen der Rüsselsheimer Bahnhof mit seiner S-Bahn-Anbindung, sowie die Stadtbuslinien und das ausgedehnte und gut ausgebaute Radwegenetz zur Mobilität bei. In Rüsselsheim gibt es neben der Kernstadt die Stadtteile (Alt-)Haßloch, Königstädten und Bauschheim. Diese unterteilen sich wiederum in verschiedene Stadtviertel. Rüsselsheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur in Form von Kitas, Grundschulen, Gymnasien, die Hochschule Rhein-Main, sowie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken. Facettenreich gestaltet sich das Freizeitangebot und reicht von zahlreichen Vereinen für Sportler, Schwimmbädern bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie Theater, die Jazz-Fabrik und das Kunstzentrum Opelvillen. Zur Entspannung trägt der zentral gelegene Ostpark bei, der zum Spaziergehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.



Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 97.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)